

Exposé

Reihenendhaus in Köln

**Provisionsfrei !!! Zweifamilienhaus / Reiheneckhaus mit
Einliegerwohnung**



Objekt-Nr. OM-292928

Reihenendhaus

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
Torsten Knuth

Bitterstr. 58
50769 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	380,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	229,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	85,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zweifamilienhaus / Reiheneckhaus mit Einliegerwohnung „Mehrgenerationen-, Wohnen / Arbeiten oder auch Teilvermietung – Ein Haus, vielseitig nutzbar!

Wir bieten hier ein Reiheneckhaus mit Einliegerwohnung, welches 1961 auf einem ca. 380qm großen Grundstück erbaut wurde.

Das Reiheneckhaus hat 161 qm und die

Einliegerwohnung 67,69 qm.

Das Haupthaus besteht aus drei Etagen und lässt sich durch seinen Grundriss flexibel und optimal nutzen. Der ausgebauter Dachboden mit eigenem Bad ist sehr geräumig und hell. Durch die im Anbau vorhandene abgeschlossene Wohnung bietet das Haus optimale Möglichkeiten. Eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus, als Wohnhaus mit angeschlossenen Geschäftsräumlichkeiten oder sogar zur Teil-Vermietung ist möglich. Die Aufteilung in ein Zweifamilienhaus ist auch möglich.

Zum großzügigen Außenbereich gehört sich neben einer Garage und einem Durchgang zum Garten ebenso ein Stellplatz inklusive einer Ladestation für Elektrofahrzeuge.

Das Objekt eignet sich aufgrund seiner Aufteilung und Größe hervorragend für Familien (Mehrgenerationen) -auch mit größeren Kindern- und kann durch die anliegende, abgeschlossene Wohneinheit ideal für den persönlichen Bedarf genutzt werden. Alle Räume sind in einem sehr guten und sofort bewohnbaren Zustand.

Verkauf nach Absprache !

Bitte keine Makleranfragen, die werden nicht beantwortet ! Danke

Ausstattung

Haupthaus

- 6 Zimmer, Küche, Flur, Gäste-WC und Bad
- ausgebautes Dachgeschoss mit eigenem Bad
- voll unterkellert
- länglicher Flurbereich / Treppenhaus
- Gäste-WC mit Tageslicht
- neue, moderne Einbauküche
- großzügige Fensterfront sorgt für viel Licht
- Terrasse mit Garten
- zusätzlich überdachte Terrasse
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und 2 Waschbecken
- Alle Räume außer Schlafzimmer sind gefliest

Einliegerwohnung

- 2 Zimmer, Küche, Flur, Bad mit Dusche und Waschmaschinenschluss
- sehr großzügiger Wohn- / Essbereich mit offener Küche
- separater Zugang über die Straße
- innenliegende Verbindung zum Haupthaus möglich

-Zugang zum Garten (kann verändert werden)

Letzte Modernisierungen:

-2021 Sanierung Küche inkl. Leitungen

-2018 Sanierung Büro inkl. Leitungen

-2015 Sanierung Wohnzimmer inkl. Leitungen

-2013 Sanierung Dachboden inkl. Leitungen, Fenster

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Worringen als der nördlichste Stadtteil von Köln liegt mit viel Erholungsfläche nah am Rhein.

Angrenzend an Dormagen sind auch die Städte Neuss und Düsseldorf schnell zu erreichen.

Worringen als sehr ursprünglicher Ort mit gesundem Dorf- und Vereinsleben bieten eine gute Infrastruktur. Mehrere Kindergärten, zwei Grundschulen, Ärzte, Tierärzte sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden und auch zu Fuß gut erreichbar.

Nahegelegen zum Rhein mit seinen schönen Rheinauen und den umliegenden

Naturschutzgebieten „Worringer Bruch“ und „Chorbusch“ bieten schöne Spaziergänge und

Radtouren die Möglichkeit auf Erholung. Zahlreiche Sportmöglichkeiten, ein öffentlicher

Golfplatz und die zahlreich vorhandenen Karnevalsvereine ergänzen ein großes Freizeitangebot.

Durch zahlreiche Bushaltestellen im Ort und den ortseigenen Bahnhof mit Anschluss an die S-

Bahn-Linien S6 und S11 erreichen Sie Köln-Zentrum, Dormagen, Neuss und Düsseldorf, aber auch

die anderen Stadtteile unkompliziert und schnell.

Der Worringer Bahnhof ist durch eine nah gelegene Bushaltestelle nur vier Minuten vom Haus entfernt in wenigen Minuten mit dem Bus erreichbar. Ebenso mit dem Fahrrad sind Sie innerhalb

weniger Minuten am Bahnhof.

Über die Autobahn A57 erreichen Sie das Zentrum von Köln in ca. 15-20 Minuten und auch Neuss

und Düsseldorf sind hier nur von kurzer Entfernung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	157,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



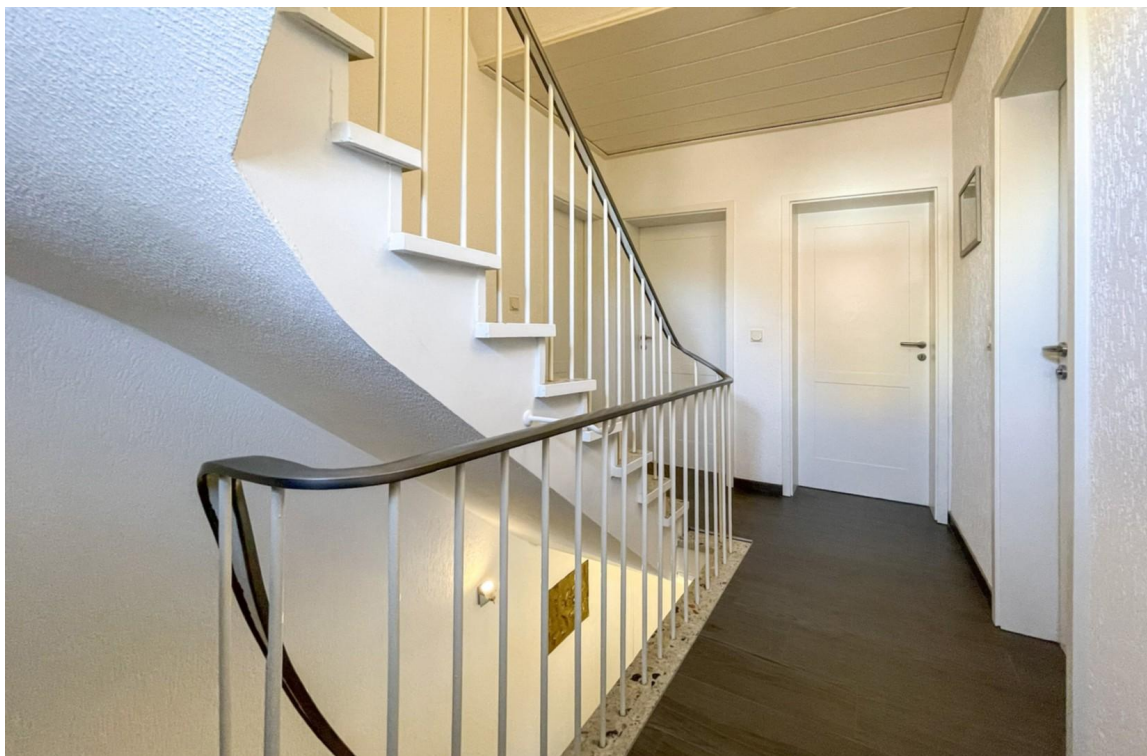
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



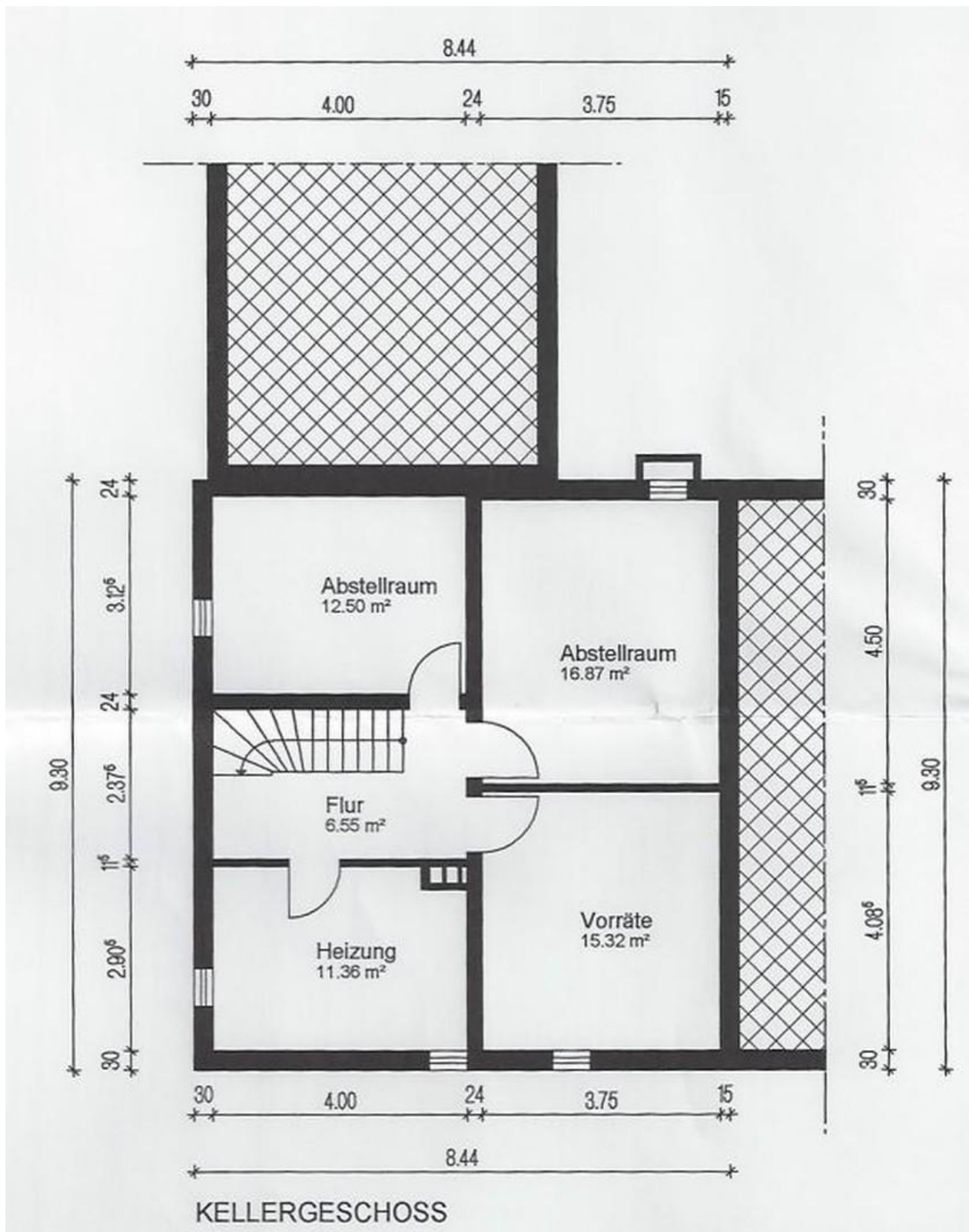
Exposé - Galerie



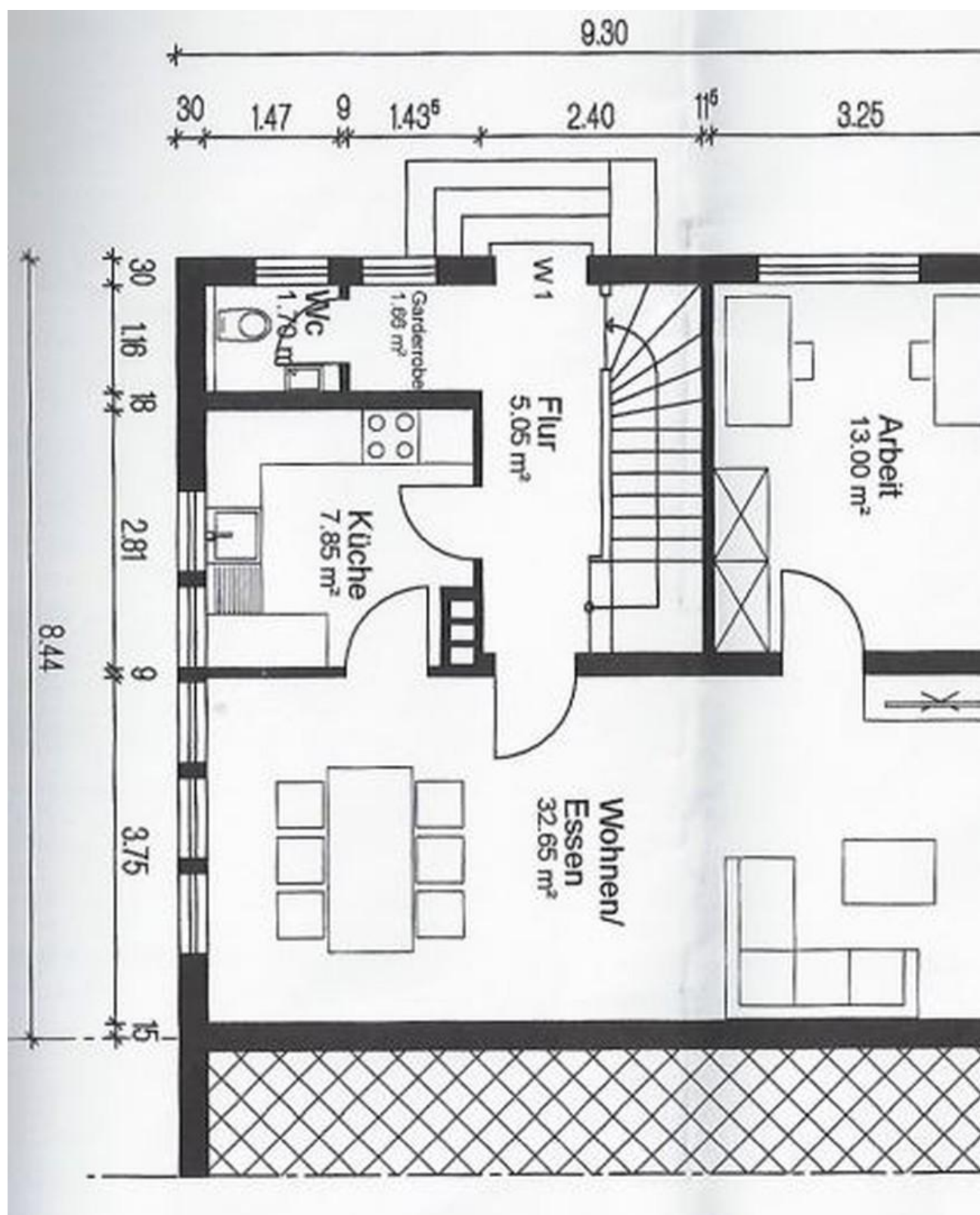
Exposé - Galerie



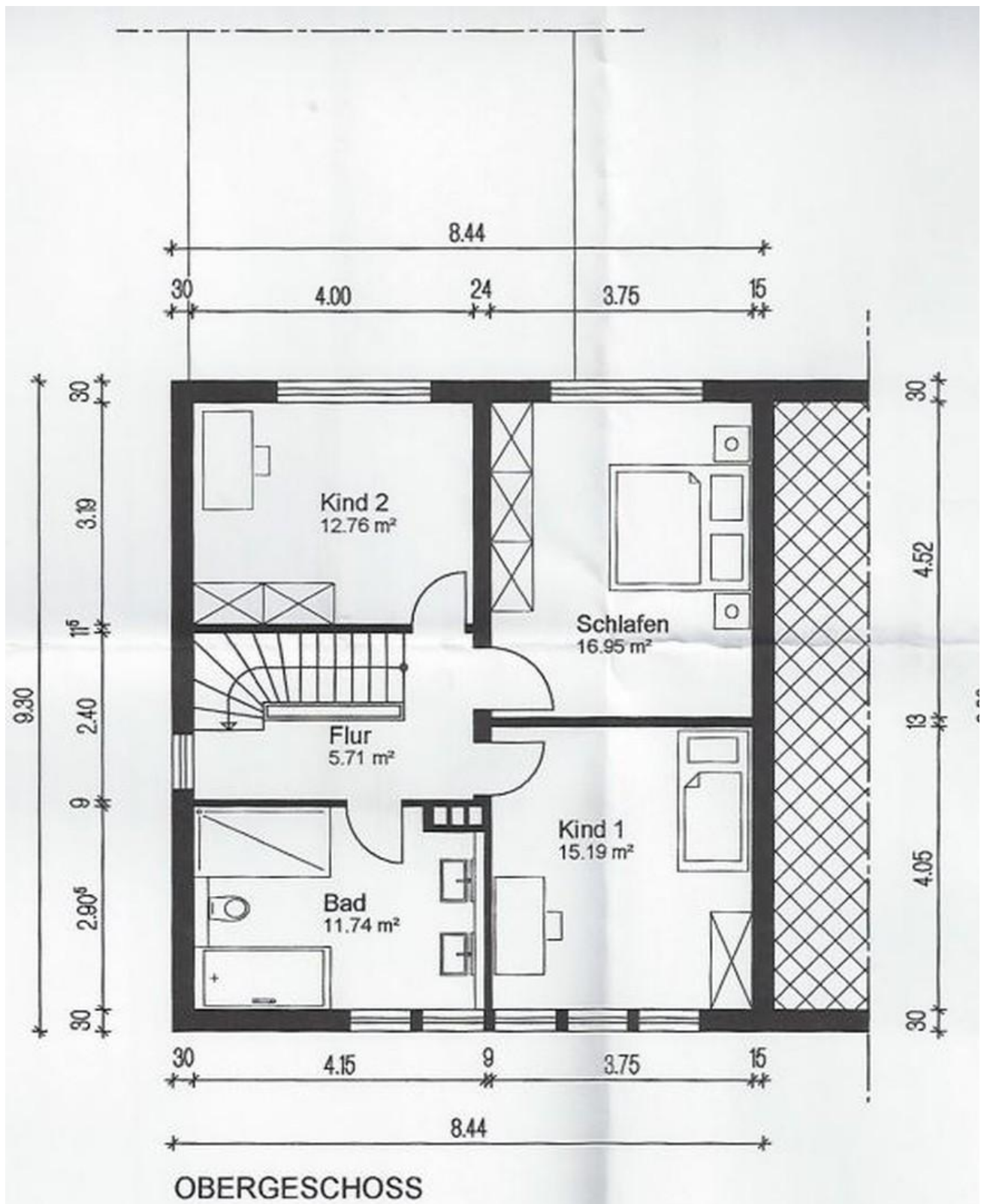
Exposé - Grundrisse



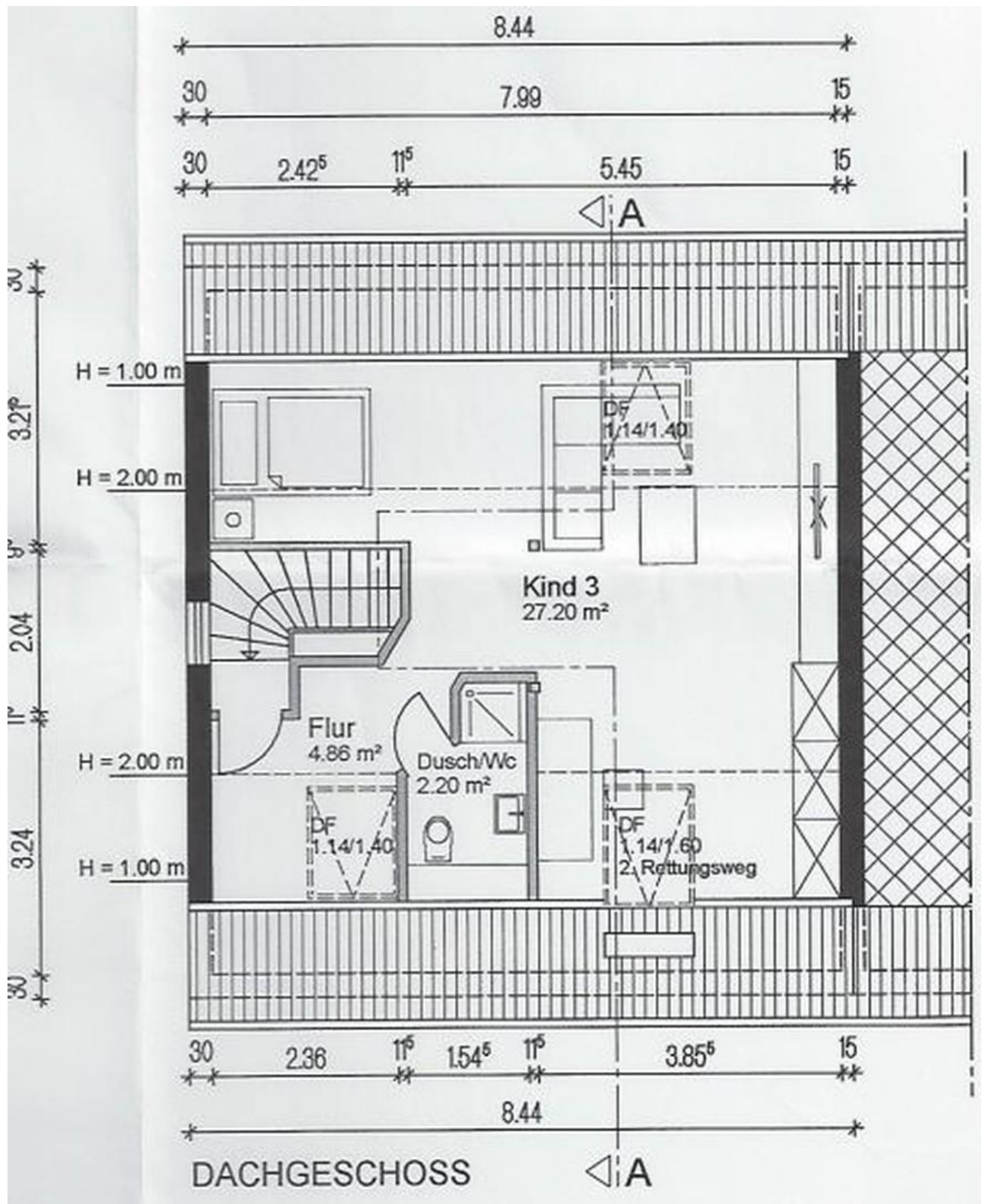
Exposé - Grundrisse



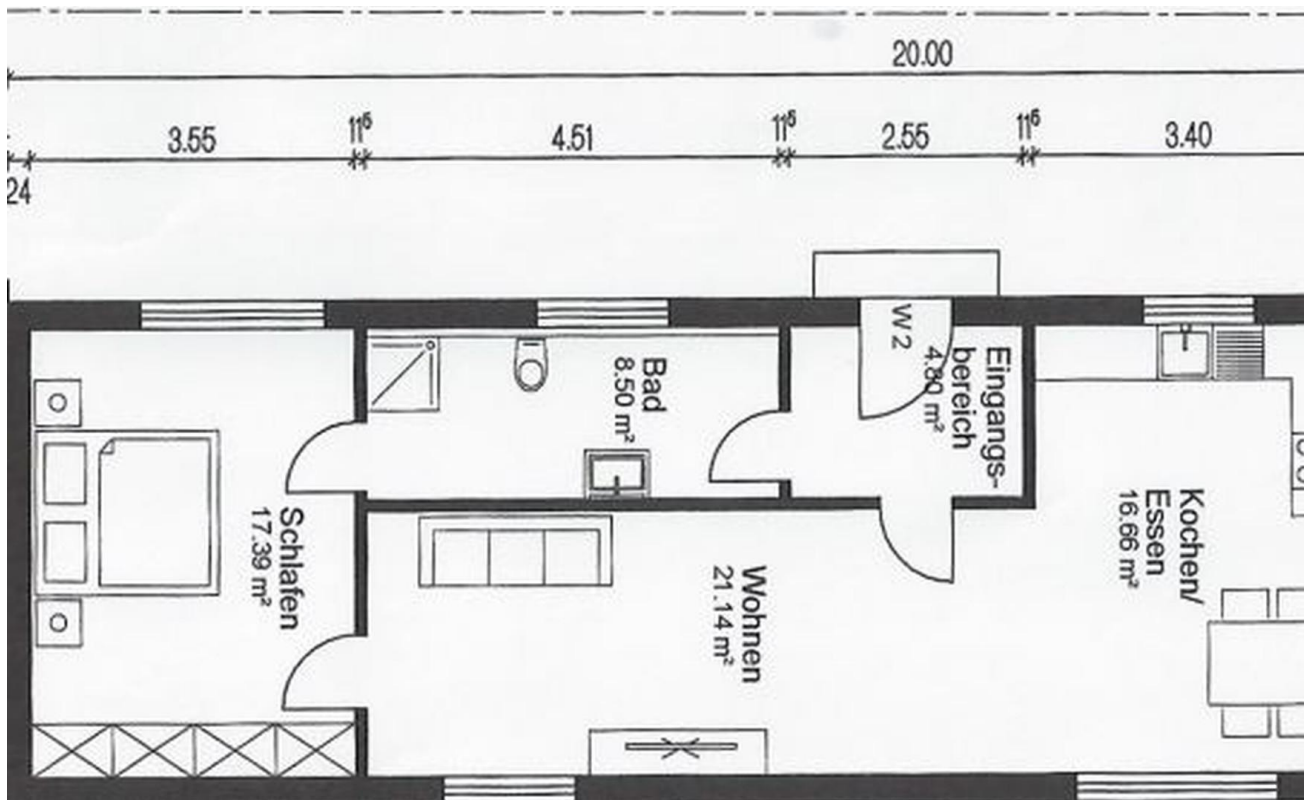
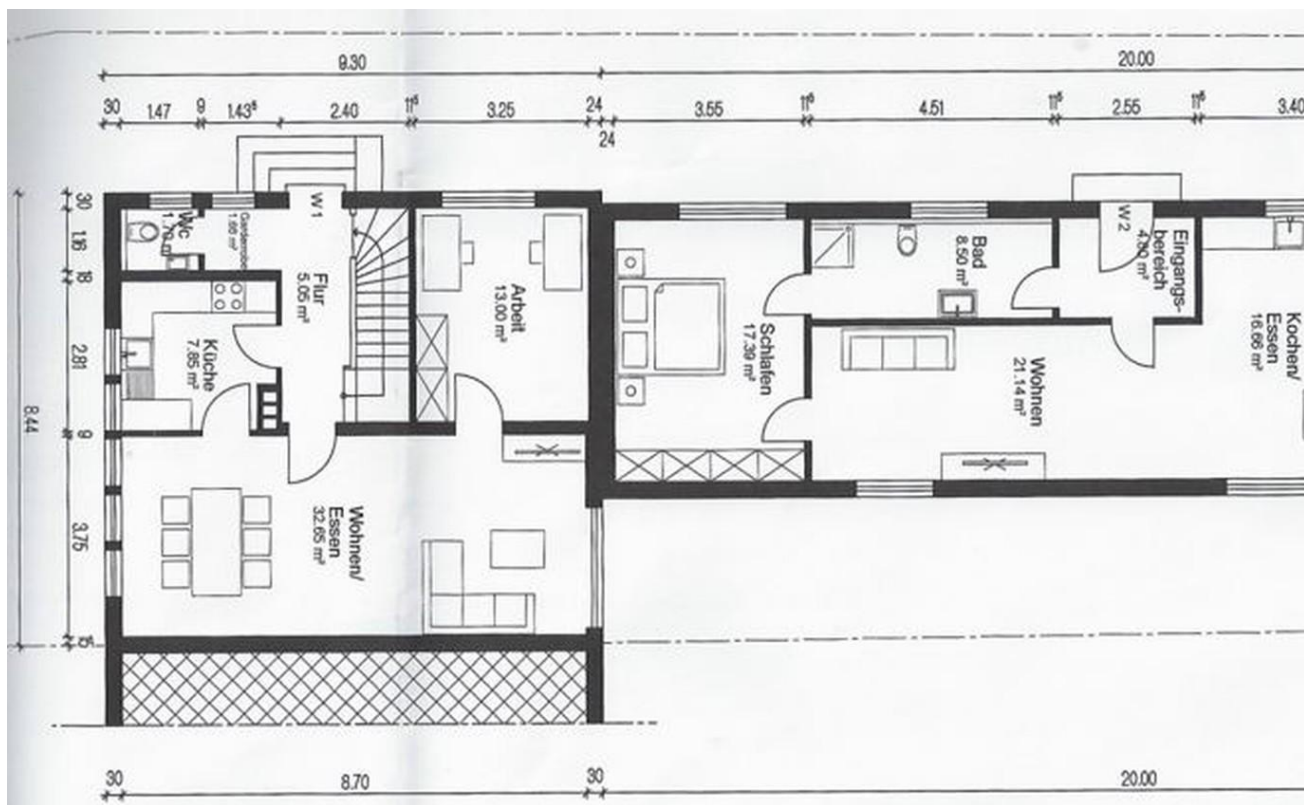
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

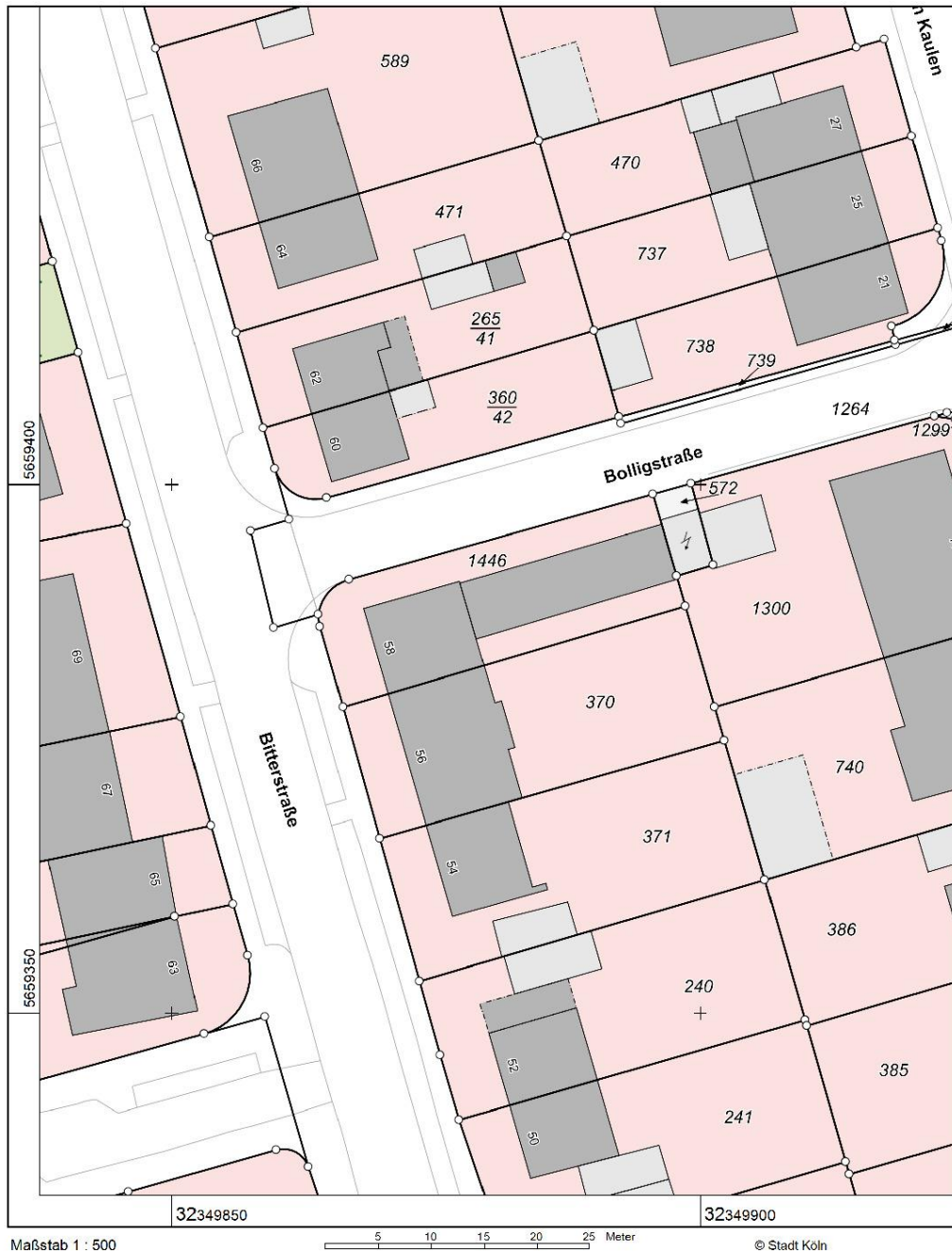


Stadt Köln
Katasteramt
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 500

Flurstück: 1446
Flur: 72
Gemarkung: Worringen
Bitterstr. 58, Bolligstr., Köln

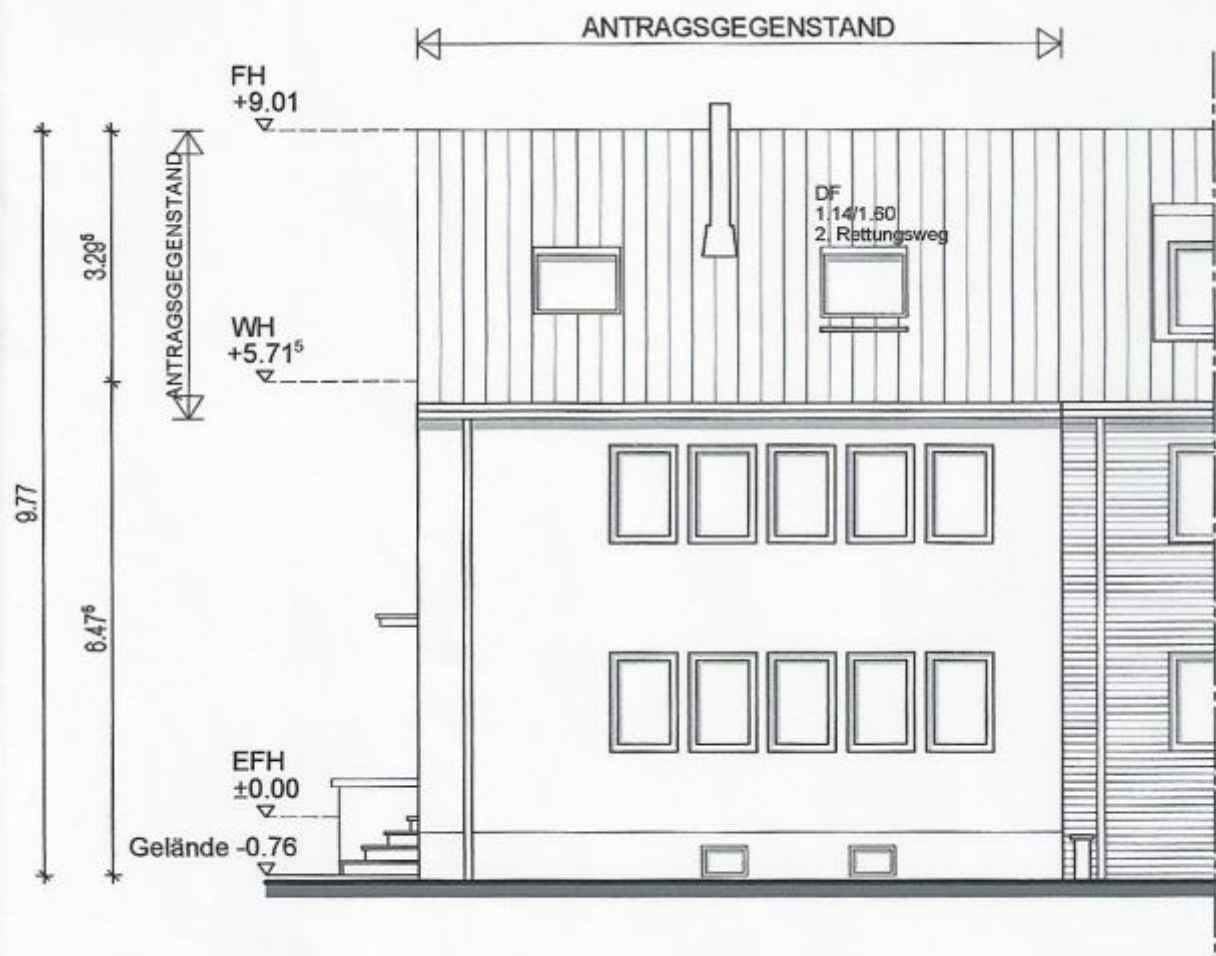
Erstellt: 17.02.2023
Zeichen: KB 00556/23 - PDF

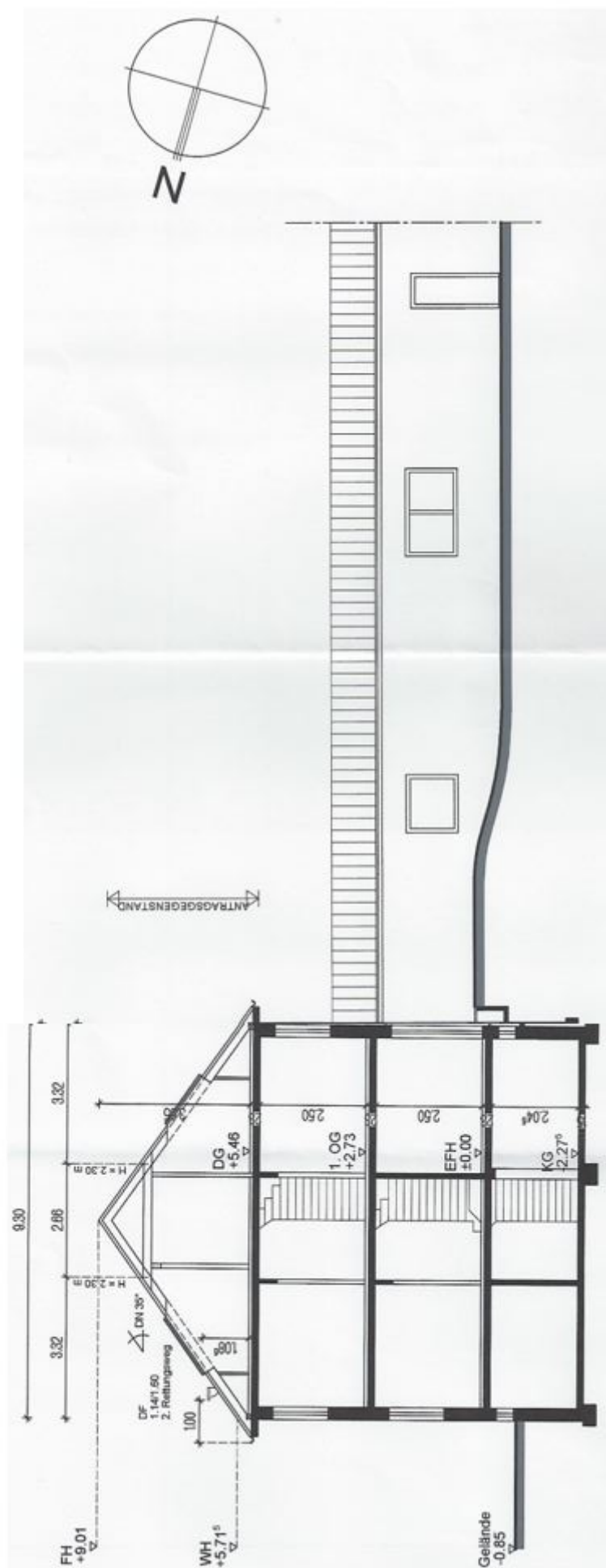


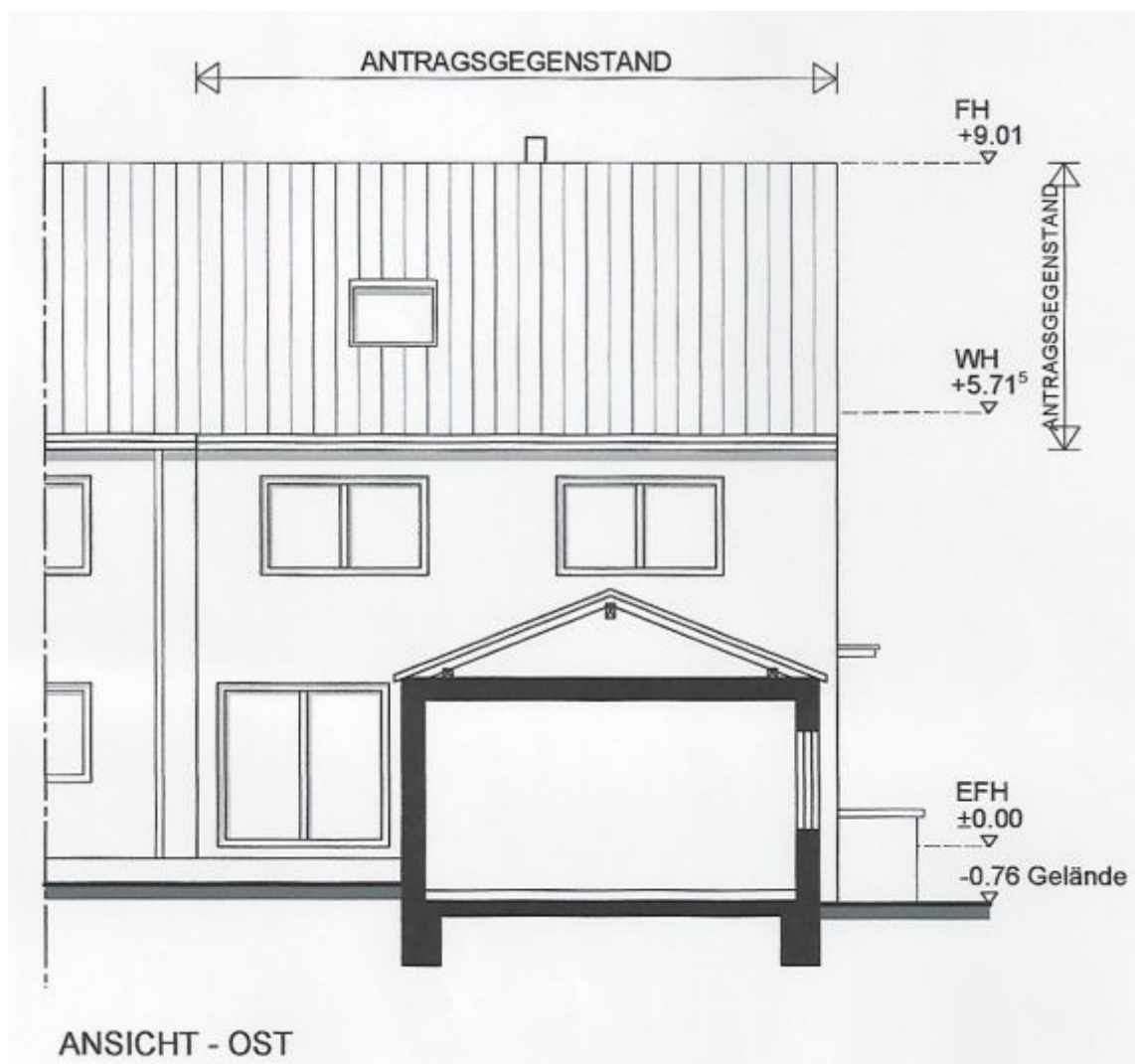
Dieser Auszug ist nach VermKatG NRW in der derzeit gültigen Fassung gesetzlich geschützt.

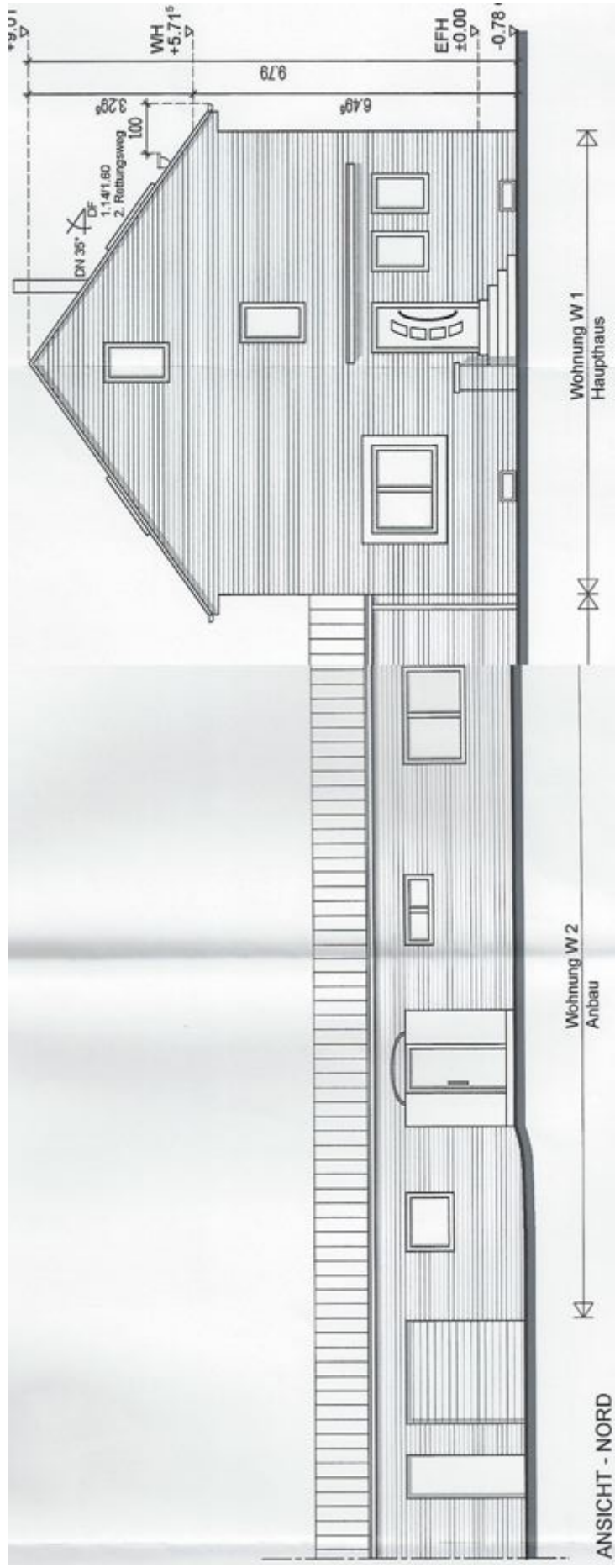
Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.









ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20. Juli 2022

Gültig bis: 05.02.2033

Registriernummer NW-2023-004404979

1

Gebäude

Kennung	4741094_0_sap	Auftrags-Nr.: EAP-12551-2
Gebäudetyp	Ein-/Zweifamilienhaus	
Adresse	Bitterstr. 58, 50769 Köln	
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude	1961	
Baujahr Wärmeerzeuger	1995	
Anzahl Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (An)	274,8	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizung: Erdgas Warmwasser: Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung:	
Art der Lüftung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung/Verkauf	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis).
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Die Datenerhebung für den Energieausweis erfolgte durch den ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



BRUNATA-METRONA GmbH
i.A. Bernhard Mundry, Dipl.-Ing. Architekt, Energieberater
Max-Planck-Straße 2, 50354 Hürth

06. Februar 2023

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

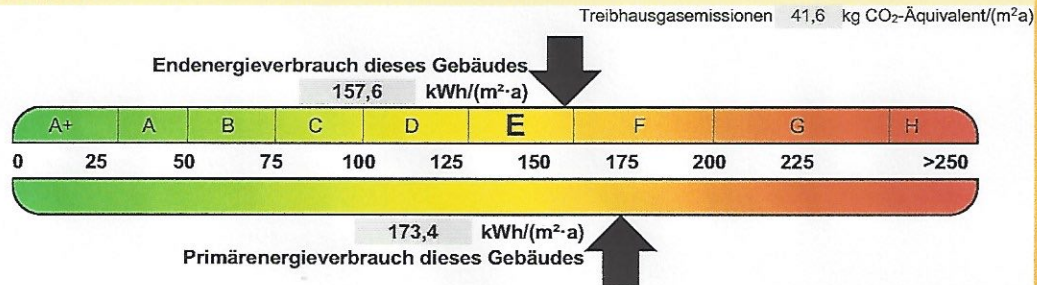
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer NW-2023-004404979

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

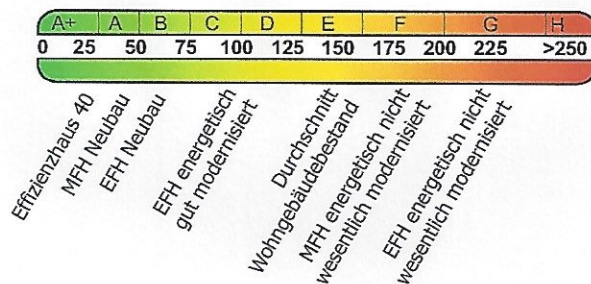
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

157,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.03.2019	28.02.2022	Erdgas	1,10	109.395	21.984	87.411	1,24

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge Wärme für Heizung (witterungsbereinigt), Leerstandszuschlag Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh (s. letzte Seite des Energieausweises unter Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung).